Révision simplifiée et modification du PLU : mode d'emploi

Une modification et une révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune s'avèrent nécessaires : le Préfet d'Ille-et-Vilaine impose depuis 2007 une mise en conformité des documents du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes. Par ailleurs, l'équipe municipale souhaite modifier plusieurs zonages actuels et points du règlement d'urbanisme.

Transparence

Le Code de l'Urbanisme (art. L123-13) prévoit que la modification d'un PLU est utilisée si cette dernière ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ne réduit pas les espaces boisés, agricoles en zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de qualité des sites des paysages ou des milieux naturels. Il est également interdit lors d'une modification de créer de graves risques de nuisances.

En ce qui concerne les révisions simplifiées, le code de l'urbanisme prévoit dans son art. L300-2 les formes de concertation obligatoire. Bien que, pour la procédure de modification, aucune concertation ne soit prévue par les textes, ni de délibération de lancement de cette procédure, la municipalité par volonté de transparence et d'information du public a décidé de faire connaître les travaux envisagés. Pour ce faire, l'équipe municipale souhaite utiliser pour la modification du PLU les obligations en matière de publicité et de concertation prévues pour la procédure de révision simplifiée.

Calendrier

Dans les prochains mois, une réunion publique de concertation sera organisée et ce, bien avant l'ouverture de l'enquête publique d'une durée de 30 jours durant laquelle vous aurez la possibilité de venir vous exprimer, soit en portant vos remarques sur le registre d'enquête, soit en rencontrant le commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie. Les dates de l'enquête et les permanences du commissaire enquêteur vous seront largement communiquées par voie d'affichage et de presse.

Une réunion avec les organismes publics associés (DDE, DDA, Chambre d'agriculture…) sera également organisée avant l'enquête publique.

A l'issue de cette concertation, de l'enquête publique et du rapport de commissaire enquêteur, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier et invité à approuver la modification et les révisions simplifiées du PLU.

Demande de M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine

Conformément à la demande du syndicat mixte du SCOT, toutes les zones UH

(habitat en hameaux) de la commune doivent être transformées en zones Nh afin de protéger les espaces agricoles. Cette modification de zonage a de lourdes conséquences sur les propriétés concernées puisque toute nouvelle construction sur les terrains non bâtis sera interdite. Seules les extensions et les rénovations des bâtiments existants seront autorisées.
Les représentants du syndicat mixte du SCOT souhaitent également que trois secteurs (La Malécotais, La Malnoé, la Haute Plardais) considérés comme Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique pour des raisons d'intérêt faunistique et floristique soient étendus. Dans ces secteurs les zones A (agricole) actuelles seront réduites et transformées en zones Np. Afin de délimiter précisément les contours de ces dernières, une visite sur le terrain sera organisée par la municipalité.

Procédure de modification du PLU

Plusieurs points des documents graphiques et du règlement du PLU seront modifiés :

- **L'adaptation du zonage 1AUAb de la future ZA Bellevue**

Pour réduire sa surface de 8 ha à 5 ha afin de se mettre en conformité avec les statuts de la Communauté de communes du Pays de Liffré qui prévoient que les ZA de plus de 5 ha sont gérées par l'intercommunalité. Pour ce faire, une partie des 8 ha prévus seront transférés sur les zones 2AUA et UEb attenantes.

- **L'adaptation des zonages dans le secteur de Maisonneuve**

Pour répondre à la forte demande d'habitat adapté pour personnes vieillissantes ou dépendantes et pour faciliter le maintien à domicile, il convient, dans le secteur nord-est de la ZAC Maisonneuve d'adapter la légende concernant les orientations d'aménagement en créant un nouveau zonage permettant l'implantation d'équipements d'intérêt collectif de service intergénérationnel.
Il est également nécessaire d'adapter les orientations d'aménagements de la ZAC Maisonneuve en transformant un secteur prévu pour la création d'équipement en un secteur permettant l'implantation de logements individuels denses ou collectifs.

- **Rectification d'une erreur dans le secteur de La Haye**

Dans ce secteur, une contradiction est apparue entre le zonage inscrit au PLU, les documents graphiques du PADD et les orientations d'aménagement. Afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, il s'avère nécessaire de : transférer l'emplacement prévu pour la création d'un CLSH et d'une future école maternelle sur un site situé au nord de la salle polyvalente André Blot ; supprimer l'inscription prévue pour l'extension de la salle des fêtes au PADD ; remplacer le zonage initial du secteur de La Haye par un zonage permettant la construction de logements individuels diffus ou denses.

- **Mise en cohérence du PLU avec l'objectif de maintien de l'activité agricole**

Dans le secteur du Bouessay, faisant suite à la demande de la chambre d'agriculture, il convient de réduire le zonage 2AUE existant et de transférer les terrains concernés sur une zone Ab permettant l'activité agricole en interdisant toute construction.

- **Emplacements réservés**

L'emplacement réservé n°3 sur les documents graphiques du PLU sera supprimé. Divisant une propriété bâtie en deux, cet aménagement piétonnier n'était

pas indispensable dans la mesure où il existe déjà sur cette même rue deux passages identiques. L'emplacement réservé n°1 situé en limite du cimetière sera supprimé car inscrit sur un terrain communal et transféré sur le terrain inscrit en zone Nc et réservé à la création du futur cimetière.

- **Extension de la zone commerciale Place de l'Europe**

Dans le PLU actuel, il existe en limite de la place de l'Europe un zonage spécifique à la création de commerces. Afin de s'adapter à la réalité foncière et commerciale actuelle, l'extension de ce zonage sera effectuée incluant une partie du parking.

- **Modifications apportées au règlement du PLU**

Lors des derniers mois, plusieurs demandes d'autorisation de construire ou de rénovation de bâtiments n'ont pas abouti du fait de petites erreurs sur le règlement d'urbanisme. Pour y remédier il est nécessaire de modifier celui-ci :

En zone UP il sera permis la construction d'équipements sociaux et/ou médicaux (point 5), d'équipements d'enseignement et/ou d'accueil des enfants (point 6)

En zones UC et UE, l'article 7 imposant des hauteurs de 3,50 m maxi au-delà de la bande de 20 m par rapport à la voie sera modifié afin de permettre la construction de bâtiment d'une hauteur supérieure.

En zones Nh, les articles 7 et 10 imposant des hauteurs de 3, 50 m maxi pour les annexes (garage) au point le plus haut sera modifié. Il est proposé des hauteurs de 3, 50 m maxi à l'égout du toit (gouttière). La surface de SHON possible pour les extensions est actuellement de 70 m² ; il est proposé de parler d'emprise au sol pour permettre aux petites habitations d'avoir une capacité d'extension supérieure. Enfin, pour permettre le changement de destination des bâtiments existants (ex : grange), l'article N2 sera modifié pour faire référence à l'inventaire du patrimoine architectural et pour modifier celui-ci si nécessaire.

En zones UEb et Nh, l'article 10 qui impose une hauteur de 6 m maxi à l'égout du toit ou à l'acrotère sera modifié pour porter cette hauteur maxi à 6, 50 m pour raisons techniques.

L'article Nh6 prévoyant des implantations de bâtiment à 5 m au moins de la limite des voies et emprises publiques, sera modifié afin de permettre la construction d'annexe (garage) à 2 m maxi.

Sur l'ensemble des zones du règlement, les distances entre les constructions et les limites séparatives des terrains doivent être au minimum de 3 m ; il sera précisé que cette distance pourra être de 2, 80 m en cas de rénovation d'un bâtiment existant par une isolation par l'extérieur.

Dans la ZAC de Maisonneuve, l'article UE10 dans le secteur UEa autorisant des constructions comportant un rez-de-chaussée, un étage et des combles pour une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère, sera modifié pour permettre des bâtiments ayant un rez-de-chaussée, deux étages et des combles pour une hauteur maxi de 9,50 m.

Les révisions simplifiées

Dans la ZAC des Rochers : Actuellement un projet de construction de collectifs par un groupement de bailleurs sociaux est bloqué (10 logements sociaux et 30 logements en accession libre). Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il convient d'inverser les deux zonages UEa et Nl pour des surfaces

équivalentes. En effet, les constructions étaient prévues à l'origine sur l'emplacement de l'ancienne carrière aujourd'hui remblayée. *Ce point est susceptible d'évoluer dans les jours qui viennent.*

En zone Nh (campagne), divers projets d'extension d'habitations ou de constructions d'annexes (garage) sont bloqués car il coexiste deux zonages différents Nh et A sur la même propriété. Sachant qu'il est impossible d'édifier une construction en zone A il est donc proposé de rectifier les zonages Nh et de faire correspondre ce zonage à la propriété foncière.

Le zonage Nd prévu pour l'aménagement d'une aire de co-compostage : ce projet étant refusé par la municipalité et une grande majorité de la population, il est proposé de transformer cette zone Nd en zone NL permettant l'implantation d'un parking et d'une aire de pique-nique avec cheminement doux (piétons) pour accès à la forêt de La Corbière. De ce fait, le point 7 du règlement sera supprimé.
Il sera précisé à l'article N2 du règlement que les aires de stationnement seront autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère et cela dans les secteurs Nb, Nc, Ne, Nh, Ns et Nl.

Les marges de recul, portées aux plans, et notamment le long des voies départementales, interdisent les constructions (annexe) et extensions des maisons existantes. La commune étant organisée en hameaux, un nombre important d'habitations se trouve touché par cette contrainte et de nombreux permis de construire ont dû être refusés pour ce motif. Il convient de remédier à cette interdiction en permettant dans ces marges de recul des extensions et la construction de bâtiments annexes sur les terrains bâtis sans se rapprocher de la voie.

Ces points restant techniques, nous vous invitons dès aujourd'hui à venir en mairie consulter les incidences de ces deux procédures sur vos propriétés, notamment en ce qui concerne la disparition du PLU des zonages UH et à vérifier pour les zonages Nh les possibilités d'extensions de vos bâtiments.

Légende

Zones Urbaines constructibles actuellement :
UC – Centre Bourg
UE – Extension du Bourg
UH – Hameaux (supprimée à la demande du SCoT et de M. le Préfet)
UA – Zone d'activités
UL – Zone de sports et de loisirs
UP – Zone d'équipements socio-médicaux et enseignement.

Zones à urbaniser (réseaux et voirie) avant d'être constructibles :
Extension urbaine à court terme :
1 AUC – Habitat (centralité)
1 AUE – Habitat (extension)
1 AUA – Zone d'activités

Extension urbaine à long terme :
2 AU – Habitat et activités

Zones Agricoles :
A – Zone agricole
Aa – Zone agricole non constructible

Zones Naturelles et Forestières :
Nb – Zone naturelle
Nc – Cimetière paysager
Nd – Co-compostage des déchets
Ne – Exploitations de carrières
Nh – Constructions isolées (rénovation et extension)
Np – Cours d'eau et zones humides
Ns – Station d'épuration

SHON – Surface hors œuvre nette